

Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Swojczyckiej we Wrocławiu.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest sporządzany w oparciu o uchwałę Nr LXIX/1793/23 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 22 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Swojczyckiej we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2023 r. poz. 157).

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia, przyjętym uchwałą Nr L/1177/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 stycznia 2018 roku, określającym politykę przestrzenną miasta, zwanym dalej Studium, projekt planu położony jest w jednostce urbanistycznej C12 – Swojczyce, w ramach obszaru przeznaczeń M – obszary mieszkaniowe o sielskim stylu zamieszkiwania.

Na obszarze przystąpienia obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Swojczyckiej, Miłoszyckiej i linii kolejowej we Wrocławiu, przyjęty uchwałą Nr L/1173/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 stycznia 2018 roku (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2018 r. poz. 327).

Podjęcie uchwały inicjującej sporządzenie przedmiotowego projektu planu miejscowego zostało poprzedzone opracowaniem analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidzianych rozwiązań z ustaleniami Studium.

Celem przystąpienia do sporządzenia projektu planu miejscowego jest korekta zasad zabudowy i zagospodarowania terenu oraz obsługi komunikacyjnej terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej od strony ulicy Swojczyckiej oraz dostosowanie zapisów do aktualnych wymogów prawnych.

Obszar projektu planu, o powierzchni 0,91 ha, położony jest we wschodniej części Wrocławia, w obrębie geodezyjnym Swojczyce. Przystąpienie obejmuje obszar ograniczony ulicą Swojczycką, terenami dróg dojazdowej i wewnętrznej oraz terenem zieleni znajdującym się w pobliżu linii kolejowej. Strukturę przestrzenną przedmiotowego obszaru stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz zabudowa usługowa, a także teren z wykształconą zielenią wysoką.

Na obszarze objętym projektem planu miejscowego dominuje własność osób fizycznych oraz prawnych. Nieruchomości należące do gminy oraz w gminy w zarządzie ZDiUM stanowią układ komunikacyjny oraz teren zieleni wysokiej.

Projekt planu miejscowego uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe.

Obsługa komunikacyjna obszaru, piesza, rowerowa i samochodowa realizowana jest od ulicy Swojczyckiej oraz jej sięgacza. Najbliższe przystanki komunikacji zbiorowej zlokalizowane są w ulicy Swojczyckiej. W zakresie powiązań z zewnętrznym układem komunikacyjnym, obszar projektu planu miejscowego zlokalizowany jest w odległości około 8 km od centrum Wrocławia.

Ustalenia projektu planu miejscowego w znacznym stopniu zaspakajają potrzeby ludności oraz potrzeby interesu publicznego zgodnie z wnioskami zawartymi w analizie społecznej i ekonomicznej.

W prognozie oddziaływania na środowisko, opracowanej na potrzeby sporządzanego projektu planu miejscowego wskazano, że wnioski sformułowane w ekofizjografii pod kątem zagospodarowania przestrzennego terenu i minimalizacji uciążliwości zostały właściwie uwzględnione w projekcie. Stwierdzono również, że projekt planu miejscowego został sporządzony zgodnie z przepisami ochrony środowiska.

Projekt planu miejscowego jest sporządzany z poszanowaniem własności a w trakcie procesu projektowego szczegółowo analizowano i wyważono interes publiczny i prywatny. Rozwiązania zaproponowane w przedmiotowym projekcie planu miejscowego w pełni uwzględniają walory ekonomiczne nieruchomości i miejsca, w którym się znajduje, poprzez racjonalne wykorzystanie przestrzeni. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy przedstawiony zostanie w prognozie finansowej, sporządzanej na potrzeby planu miejscowego.

Projekt planu miejscowego sankcjonuje obecne funkcje zabudowy wyznaczając tereny usługowe – 1U, 2U, 1UR i tereny z zabudową mieszkaniową jednorodzinną – 1MNW, 1MN. Chroniona jest również wykształcona zieleń wysoka stanowiąca kontynuację terenu zieleni ze stawem zlokalizowanego przy zachodniej granicy projektu planu miejscowego, na obszarze której wyznaczono teren zieleni urządzonej – 1ZP. Obsługę komunikacyjną obszaru stanowią: tereny dróg publicznych klasy dojazdowej – 1KDD, 2KDD, droga wewnętrzna – 1KR i publiczny teren komunikacji pieszo-rowerowej – 1KP. Obszar projektu planu miejscowego tożsamy jest z granicą strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OW. Wyznaczono również granicę stanowiska archeologicznego nr 1/1/80-29 AZP (śląd osadniczy kultury łużyckiej), wraz z granicą strefy ochronnej. Na obszarze powyższych ochronie podlegają potencjalne zabytki archeologiczne. Przez obszar opracowania przebiega również granica strefy ochrony sanitarnej cmentarza.

Projekt planu miejscowego indywidualnie dla wyznaczonych terenów nakłada obowiązek zachowania powierzchni biologicznie czynnej oraz nawierzchni ziemnej urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych i roztopowych lub pokryta ciekami lub zbiornikami wodnymi, z wyłączeniem basenów rekreacyjnych i przemysłowych. Zakłada również wprowadzenie zieleni na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych.

Obszar projektu planu miejscowego jest dobrze wyposażony w sieci infrastruktury technicznej. W obszarze opracowania występują sieci: wodociągowa, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, sieć gazowa średniego ciśnienia, kablowe i napowietrzne linie energetyczne średniego napięcia. W ulicy Swojczyckiej znajduje się magistrala wodociągowa. Ustalenia projektu planu miejscowego uwzględniają potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w tym sieci telekomunikacyjnych i szerokopasmowych poprzez dopuszczenie na całym obszarze planu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym. W projekcie wprowadzono także dodatkowy zapis o uwzględnieniu rozwiązań polegających na zagospodarowaniu wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączanie do gruntu, a także retencjonowanie tych wód na działce budowlanej wraz ze spowalnianiem ich odpływu. Do sieci kanalizacji ogólnospławnej dopuszczono wyłącznie odprowadzenie części wód opadowych i roztopowych, których zagospodarowanie nie będzie możliwe. Ustalenia projektu planu określają zasady rozwoju systemów infrastruktury technicznej. Dopuszczają zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub innych niskoemisyjnych systemów grzewczych, niepowodujących przekroczeń dopuszczalnych emisji do środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Na obszarze projektu planu miejscowego nie występują obiekty lub obszary chronione w rozumieniu Ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r. oraz Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r. Obszar projektu nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. W granicach opracowania nie występują obszary chronione w ramach sieci Natura 2000. Obszar projektu planu miejscowego znajduje poza zasięgiem korytarzy ekologicznych zlokalizowanych

na obszarze miasta. Nie występuje tu także obszar szczególnego zagrożenia powodzią ani tereny zamknięte. Obszar opracowania znajduje się poza zasięgiem stref ochronnych ujęć wodnych i występowaniem głównych zbiorników wód podziemnych.

Regulacje projektu planu miejscowego nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa oraz wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. W odniesieniu do klimatu akustycznego ustalono standardy dopuszczalnego poziomu hałasu. Potrzeby osób niepełnosprawnych w zakresie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określa paragraf dotyczący zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji oraz sposobu parkowania.

Udział społeczeństwa w pracach nad projektem przedmiotowego planu miejscowego, w tym również jawność i przejrzystość procedury planistycznej jest zapewniona na każdym jej etapie, również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez:

- umieszczenie ogłoszenia w prasie lokalnej oraz na stronie BIP oraz obwieszczenia na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego, o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i zbieraniu wniosków do planu w terminie od dnia 21 lipca 2023 r. do dnia 11 sierpnia 2023 r.,
- umieszczenie elektronicznej wersji zarządzenia Prezydenta Wrocławia o sposobie rozpatrzenia wniosków do projektu planu na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia,
- zapewnienie możliwości dostępu do informacji publicznej o projekcie planu miejscowego od etapu opiniowania w formie papierowej, ustnej, pisemnej oraz elektronicznej,
- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia wersji elektronicznej projektu planu z poszczególnych etapów opracowania od etapu opiniowania,
- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia skanów otrzymanych opinii i uzgodnień do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- umieszczenie ogłoszenia w prasie lokalnej oraz na stronie BIP oraz obwieszczenia na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 20 marca 2025 r. do 10 kwietnia 2025 r., dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami w dniu 26 marca 2025 r. oraz zbieraniu uwag do projektu planu do dnia 25 kwietnia 2025 r.

Do projektu planu miejscowego w wyznaczonym terminie wpłynęło 5 wniosków, które dotyczyły pozostawienia dotychczasowych ustaleń dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, pozostawienia istniejącego układu komunikacyjnego w obecnym kształcie ze zmianą kategorii i zmniejszeniem szerokości wyznaczonej w obowiązującym planie drogi dojazdowej na drogę wewnętrzną, zachowania dojazdu do wymienionych we wniosku działek budowlanych, pozostawienia niezbędnych zapisów dotyczących dopuszczenia sieci uzbrojenia terenu, ochrony istniejącej zieleni, odstąpienia od przedłużania istniejącej drogi wewnętrznej i nie wykonania drogi dojazdowej wyznaczonej w obowiązującym planie miejscowym, w tym odstąpienie od wyłączenia na ten cel nieruchomości osoby fizycznej, pozostawienia dojazdu do wymienionych we wniosku działek tylko od strony ulicy Chałupniczej. Wnioski rozpatrzono Zarządzeniem nr 12472/24 Prezydenta Wrocławia z dnia 7 lutego 2024 r.

Projekt planu miejscowego uzyskał w dniu 19 lutego 2024 r. pozytywną opinię Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej. Projekt planu miejscowego został również zaopiniowany pozytywnie przez pozostałe instytucje i organy właściwe do opiniowania planu.

Uwzględniając Postanowienie z dnia 21 lutego 2024 r. (znak: DOZ-OAiK.650.486.2023.AR) Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego, odnoszące się do wady prawnej zapisu z zakresu ustaleń ochrony

dziedzictwa kulturowego i zabytków dla procedury miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Słowiańskiej we Wrocławiu, zdecydowano o zastosowaniu w przedmiotowym projekcie planu nowego zapisu, który dla strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych brzmi „w strefie, o której mowa w pkt 1, ochronie podlegają potencjalne zabytki archeologiczne”.

Dnia 24 maja 2024 r. projekt planu miejscowego został wysłany do instytucji i organów właściwych do uzgadniania. W wyznaczonym terminie otrzymano odmowę uzgodnienia od Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków Postanowieniem nr 385/2024 z dnia 10 czerwca 2024 r.

Odnosząc się do przytoczonego Postanowienia Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego, dnia 20 czerwca 2024 r. wystąpiono ponownie do Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków bez naniesienia korekty, z wyjaśnieniem zaistniałej sytuacji i załączeniem decyzji Ministra z dnia 21 lutego 2024 r. (znak: DOZ-OAiK.650.486.2023.AR). Postanowieniem nr 455/2024 z dnia 8 lipca 2024 r. Dolnośląski Wojewódzki Konserwator Zabytków ponownie odmówił uzgodnienia przedmiotowego projektu planu miejscowego. Prezydent Wrocławia w dniu 23 lipca 2024 r. w formie zażalenia wraz z uzasadnieniem do Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego wystosował prośbę o zmianę postanowienia odmownego poprzez uzgodnienie projektu planu. Dnia 20 stycznia 2025 r. Minister Kultury i Dziedzictwa Narodowego postanowił uchylić w całości negatywne postanowienie Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i przekazał sprawę do ponownego rozpatrzenia przez organ pierwszej instancji. Dolnośląski Wojewódzki Konserwator Zabytków Postanowieniem nr 170/2025 z dnia 19 lutego 2025 r. uzgodnił przedmiotowy projekt planu miejscowego.

Biorąc powyższe pod uwagę w przedmiotowym projekcie planu miejscowego przyjęto rozwiązania uwzględniające wszelkie wymagania planowania przestrzennego, w tym między innymi:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury,
 - walory krajobrazowe,
 - wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony terenów zieleni,
 - wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,
 - wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych,
 - walory ekonomiczne przestrzeni,
 - prawo własności,
 - potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa,
 - potrzeby interesu publicznego,
 - potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych,
 - zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej,
 - zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych,
 - potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności,
- a także wnioski wynikające z analiz: ekonomicznej i społecznej oraz opracowania ekofizjograficznego.

Projekt planu miejscowego jest zgodny z wynikami analizy „Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze Wrocławia” przyjętej uchwałą nr LXXX/2104/24 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 18 kwietnia 2024 r. (Biuletyn Urzędowy RMW z 2024 r. poz. 105).

Projekt planu miejscowego nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Wrocławia przyjętego uchwałą Nr L/1177/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 stycznia 2018 roku (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2018 r. poz. 5).

Projekt planu miejscowego jest sporządzany zgodnie z wymaganą procedurą formalno-prawną, określoną w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przy jednoczesnym zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Projekt nie zawiera danych prawnie chronionych.

DYREKTOR WYDZIAŁU
URBANISTA MIASTA
Przemysław Matyja